

**2018. AASTA II KVARTALI JA  
6 KUU LÜHENDATUD  
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE  
(AUDITEERIMATA)**

**2018. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU**  
**LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE**  
**(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Rävalla pst 5, 10143 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: [www.arcorealestate.com](http://www.arcorealestate.com)

Regionaalsed koduleheküljed: [www.arcovara.ee](http://www.arcovara.ee)  
[www.arcoreal.bg](http://www.arcoreal.bg)

Põhitegevusalad: Kinnisvaraarendus (EMTAK 41201)

Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 6820)

Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 6831)

Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2018 – 31. detsember 2018

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2018 – 30. juuni 2018

Nõukogu: Hillar-Peeter Luitsalu, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu,  
Kert Keskspaik, Steven Yaroslav Gorelik

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

## SISUKORD

<b>2018. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU TEGEVUSARUANNE.....</b>	<b>3</b>
ÜLDINFO .....	3
Kontserni tegevused .....	3
Visioon ja missioon .....	3
Kontserni struktuur.....	3
PÕHILISED NÄITAJAD.....	5
JUHATAJA KOMMENTAARID .....	7
TEENINDUSDIVISJON.....	7
ARENDUSDIVISJON .....	8
INIMESED.....	9
Tasud.....	9
Juhatus ja nõukogu.....	9
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID.....	10
Aktsiate hind .....	10
Aktsionäride struktuur .....	11
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE.....	13
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE .....</b>	<b>14</b>
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	14
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	15
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	16
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE .....	17
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE .....	18
1. Arvestuspõhimõtted .....	18
2. Segmendiaruandlus.....	18
3. Müügitulu .....	19
4. Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu.....	19
5. Turustuskulud .....	19
6. Üldhalduskulud .....	19
7. Finantstulud ja -kulud.....	20
8. Puhaskasum aktsia kohta .....	20
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed .....	20
10. Varud .....	21
11. Kinnisvarainvesteeringud.....	21
12. Intressi kandvad kohustused.....	21
13. Võlad ja saadud ettemaksed.....	22
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega .....	23
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE .....	24

## 2018. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU TEGEVUSARUANNE

### ÜLDINFO

#### Kontserni tegevused

Arco Vara AS ning tema kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi „kontsern“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid. Kontserni aktiivseteks turgudeks on Eesti ja Bulgaaria. Kontserni tegevus on jaotatud kaheks tegevussegmendiks: teenindusdivisjon ja arendusdivisjon.

Teenindusdivisjoni põhitegevus on kinnisvara vahendamine ja hindamine, kinnisvara haldamine ja nõustamine. Teenindusdivisjoni pakutavaks lisaväärtuseks kontsernile on analüütilised andmed turu nõudluse ja pakkumise, samuti ostjaskonna käitumise kohta. Analüütilised andmed võimaldavad langetada paremaid otsuseid kinnisvaraarenduses: maatükkide soetamisel, planeerimisel ja projekteerimisel, lõpptoodete hinnastamisel ning otsuse langetamisel ehituse alustamise kohta.

Arendusdivisjoni põhitegevus on terviklike elukeskkondade ning ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Teatud juhtudel tegeleb kontsern ka ärikinnisvara arendusega, kus eesmärk on luua rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kas enda rahavoogude tugevdamiseks või edasimüügiks. Kontsern juba omab lõpetatud ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu.

#### Visioon ja missioon

Arco Vara visioon:

- Oleme kõige inimesekesksem kinnisvarafirma
- Tunneme kinnisvara kõige paremini
- Aitame kõige suuremat hulka inimesi.

Arco Vara missiooniks on pakkuda inimestele üle ootuste kogemusi kinnisvara valdkonnas ja aidata neil leida oma koht.

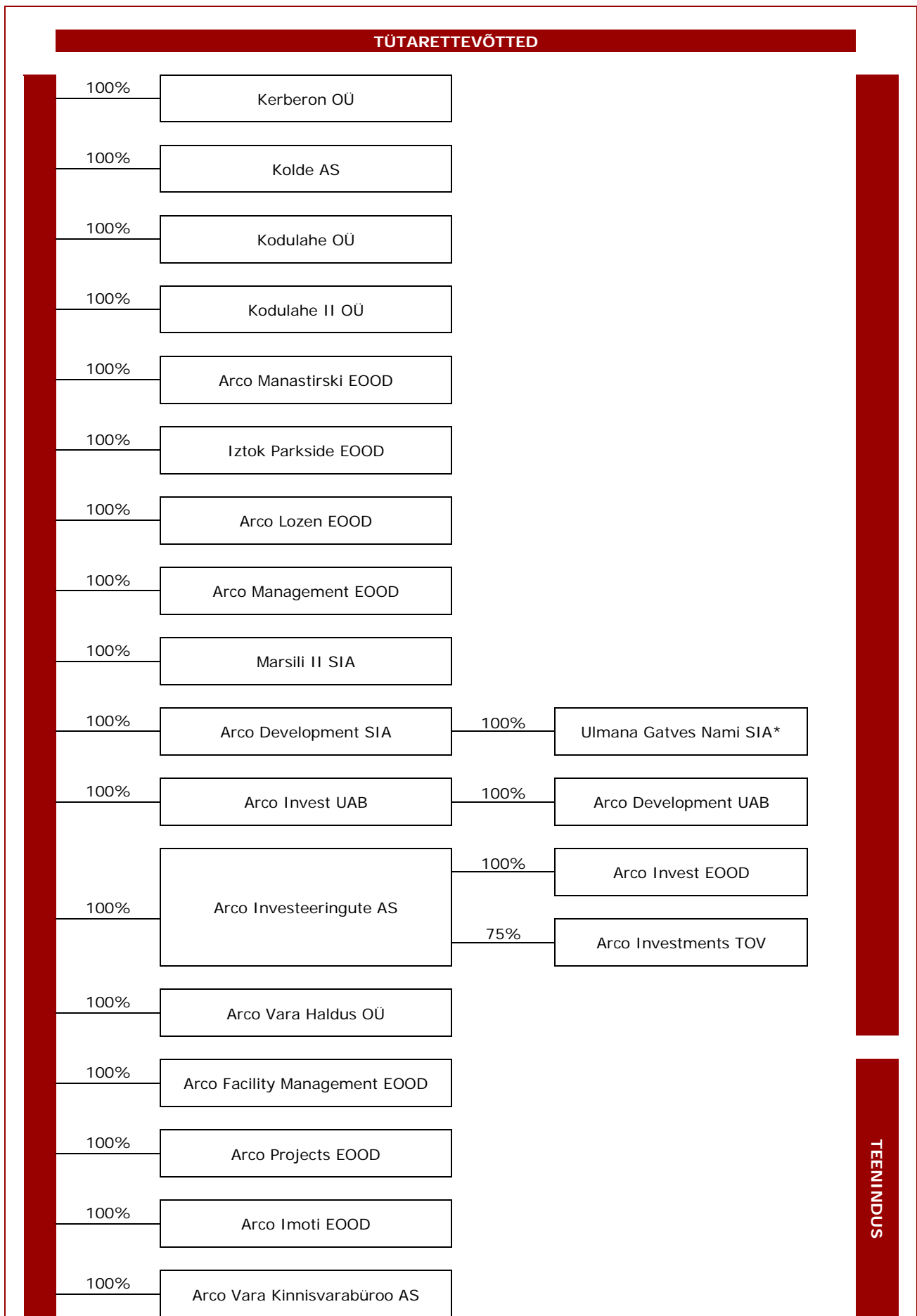
#### Kontserni struktuur

30.06.2018 seisuga kuulus kontserni 22 ettevõtet, mis on üks enam kui 31.12.2017 seisuga. Aasta esimese kuue kuuga kontsernis müüdi üks, soetati üks ning asutati üks ettevõte.

#### Olulised tütarettevõtted 30.06.2018

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.06.2018	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	28 762	-70	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	arendus	1 433	712	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	arendus	2 931	2 834	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	1 916	100%
Arco Vara Kinnisvarabüroo AS	Eesti	teenindus	42	-31	100%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	242	100%

**Kontserni struktuur 30.06.2018**



\* Ulmana Gatves Nami SIA likvideeriti 06.07.2018

## PÕHILISED NÄITAJAD

- Kontserni 2018. aasta II kvartali müügitulu oli 1,1 miljonit eurot, mis on 10% rohkem võrrelduna 2017. aasta II kvartali müügituluga 1,0 miljonit eurot. Kontserni 2018. aasta 6 kuu müügitulu 3,2 miljonit eurot on 23% suurem 2017. aasta 6 kuu müügitulust 2,6 miljonit eurot. Arendusdivisjoni müügitulu oli II kvartalis 0,4 miljonit eurot ja 6 kuuga 1,8 miljonit eurot (2017. aastal vastavalt 0,4 miljonit eurot ja 1,5 miljonit eurot) ja teenindusdivisjoni müügitulu oli II kvartalis 0,9 miljonit eurot ja 6 kuuga 1,7 miljonit eurot (2017. aastal vastavalt 0,7 miljonit eurot ja 1,4 miljonit eurot).
- 2018. aasta II kvartali ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 0,3 miljonit eurot ja puhaskahjumiks 0,4 miljonit eurot (6 kuud 2018: ärikahjum 0,2 miljonit eurot ja puhaskahjum 0,4 miljonit eurot). 2017. aasta II kvartalis sai kontsern ärikahjumit 0,2 miljonit eurot ja puhaskahjumit 0,4 miljonit eurot. 2017. aasta 6 kuu ärikahjum oli 0,4 miljonit eurot ja puhaskahjum 0,6 miljonit eurot. Arendusdivisjon sai 2018. aasta II kvartalis ärikahjumi 0,2 miljonit eurot, mistõttu 6 kuud lõppes nullilähedase tulemiga; nullilähedane tulem oli arendusdivisjonil ka 2017. aasta II kvartalis ja 2017. aasta 6 kuu kokkuvõttes. Teenindusdivisjon lõpetas 2018. aasta II kvartali nullilähedase tulemiga, 6 kuu kokkuvõttes kandis 0,1 miljonilise ärikahjumi, sarnaselt 2017. aasta 6 kuu ärikahjumiga.
- 2018. aasta II kvartalis müüdi kontserni poolt arendatavates projektides 1 korter (6 kuuga kokku 8 korterit ja 1 hoonestamata kinnistu). 2017. aasta II kvartalis müüdi 1 korter ja 3 hoonestamata kinnistut ning 6 kuuga kokku 2 korterit ja 6 hoonestamata kinnistut.
- Kontserni laenukoormus (netolaenu) suurenes 2018. aasta esimese 6 kuuga 0,9 miljoni euro võrra, tasemele 10,6 miljonit eurot 30.06.2018 seisuga. Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.06.2018 seisuga 4,9%, mis on 0,5% võrra madalam võrreldes 31.12.2017 seisuga.

## Olulisemad finantsnäitajad

	6 kuud 2018	6 kuud 2017	II kvartal 2018	II kvartal 2017
EUR miljonites				
<b>Müügitulu</b>				
Arendus	1,8	1,5	0,4	0,4
Teenindus	1,7	1,4	0,9	0,7
Elimineerimine	-0,3	-0,3	-0,2	-0,1
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>3,2</b>	<b>2,6</b>	<b>1,1</b>	<b>1,0</b>
<b>Ärikasum</b>				
Arendus	0,0	0,0	-0,2	0,0
Teenindus	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Ematettevõte	-0,1	-0,3	-0,1	-0,2
<b>Ärikasum kokku</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,2</b>
Finantstulud ja -kulud	-0,2	-0,2	-0,1	-0,2
<b>Puhaskasum</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,4</b>
Äritegevuse rahavood	-0,4	-3,0	-0,4	-2,3
Investeeringutegevuse rahavood	-3,3	-0,4	-0,1	-0,1
Finantseerimisegevuse rahavood	3,2	3,3	0,4	2,0
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,4</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2,3	0,8	1,9	1,1
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>1,8</b>	<b>0,7</b>	<b>1,8</b>	<b>0,7</b>
Varad kokku, perioodi lõpus	28,1	31,7		
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	25,5	27,5		
Netolaenu, perioodi lõpus	10,6	18,5		
<b>Omakapital, perioodi lõpus</b>	<b>13,1</b>	<b>8,3</b>		

**Peamised suhtarvud**

	6 kuud 2018	6 kuud 2017	II kvartal 2018	II kvartal 2017
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,05	-0,10	-0,04	-0,05
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,04	-0,09	-0,04	-0,05
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	3,9%	-9,9%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	9,1%	-25,3%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	3,5%	-8,3%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,19	0,87		
Likviidsuskordaja	0,67	0,06		
Finantsvõimendus	2,15	3,83		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,4	0,7		
Laenude keskmine intress (aastas)	4,9%	5,0%		
Töötajate arv perioodi lõpul	141	131		

**Müügitulu ja puhaskasum / -kahjum läbi viimaste aastate**

	I kv 2015	II kv 2015	III kv 2015	IV kv 2015	Kokku 2015	I kv 2016	II kv 2016	III kv 2016	IV kv 2016	Kokku 2016	I kv 2017	II kv 2017	III kv 2017	IV kv 2017	Kokku 2017	I kv 2018	II kv 2018	6 kuud 2018	
EUR miljonites																			
Müügitulu	4,4	2,1	2,1	2,1	10,7	5,1	2,1	1,2	1,3	9,7	1,6	1,0	7,7	8,0	18,3	2,1	1,1	3,2	
Puhaskasum	0,7	0,0	0,2	-0,4	0,5	1,1	-0,2	-0,4	-1,3	-0,8	-0,3	-0,3	0,6	0,8	0,8	-0,1	-0,3	-0,4	

**Kasutatud valemite kirjeldus:**

Puhaskasum aktsia kohta = ematevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv

Lahustatud puhaskasum aktsia kohta = ematevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / (perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv + potentsiaalselt emiteeritavate aktsiate arv)

Investeeritud kapital = lühiajalised intressikandvad võlakohustused + pikaajalised kohustused + omakapital (perioodi lõpus)

Netolaenu = lühiajalised intressikandvad võlakohustused + pikaajalised kohustused - raha ja raha ekvivalendid - lühiajalised investeeringud väärtapaberitesse (perioodi lõpus)

Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa / keskmine investeeritud kapital

Omakapitali tootlus (ROE) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine omakapital

Varade tootlus (ROA) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga kontserni jaoks töötavate isikute arv

## JUHATAJA KOMMENTAARID

Oleme soovitud kursil. 2018. a. neljandas kvartalis valmib Sofias Iztok Parkside arendus, mille realiseerime täielikult hiljemalt 2019. a. teise kvartali lõpuks. 2019. aasta neljandas kvartalis valmib Tallinnas Kodulahe II etapp, mille realiseerime sama kvartali lõpuks. Mõlema arendusprojekti eelmüügitulemused on head, Iztok Parkside's on eellepingutega müüdud üle 60% vaatamata korduvale hindade tõstmisele ja Kodulahe II-s on müüdud üle 40% müüdavast pinnast vaatamata asjaolule, et tulevasest hoonest on näha ainult vundamendi piirjooned. Lozeni projekti ehitus käivitub 2019. a. esimeses kvartalis ning Kodulahe III, IV ja V etapi ehitus käivitub nõudluse jätkudes samuti 2019. aasta esimeses pooles, enne II etapi maja valmimist.

Teises kvartalis saavutasime 100% rentnikega täituvuse Sofias, Madrid Blvd hoones, mis on positiivne nii rahavoole kui kasumiaruandele ja muutub nähtavaks kolmandas kvartalis. Järgmiseks sooviks on olemasoleva, pigem kalli laenukohustuse refinantseerimine odavamale kohustuse vastu, mida tahame teha 2019. aasta jooksul ning parandada seeläbi rahavoogu ja kasumlikkust veelgi.

Samuti on 2018. aastal võrreldes varasemaga kasvanud vahendus- ja hindamisteenuste tulud. Ühe kuu tulud on üle 250 000 EUR. Aitame ühes kuus tehingu sõlmida või kinnisvara hinnata umbes 700 kliendil. Tuleb aga enesekriitiliselt märkida, et tulude kasvule vaatamata ei ole meil õnnestunud seniajani kinnisvarateenustega saavutada selliseid tulemusi, mis õigustaksid täiel määral teenustesse paigutatud raha- ja ajakulu ning mis kataksid saajaprotsendiliselt kontserni üldkulud sel ajal, mil kraanad on püsti, kuid vana arendustoodete ladu on tühi ning uute korterite valmimine ja müügitulu on kvartalite kaugusel. Arco Vara võiks olla kasumlik igas kvartalis, ka ajal, mil arendused on alles pooleli. Selle nimel tuleb veel tööd teha.

## TEENINDUSDIVISJON

Kontserni teenindusdivisjoni 2018. aasta II kvartali müügitulu oli 884 tuhat eurot (II kvartal 2017: 682 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 145 tuhat eurot (II kvartal 2017: 56 tuhat eurot). 2018. aasta 6 kuu müügitulu 1 660 tuhat eurot on 21,9% suurem 2017. aasta 6 kuu müügitulust 1 362 tuhat eurot.

Teenindusdivisjoni põhitegevuseks on kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused läbi kinnisvarabüroode. Kinnisvarabüroode müügitulu on 2018. aasta 6 kuuga 26% kasvanud võrreldes 2017. aasta 6 kuuga. Allolevas tabelis toodud kinnisvarabüroode müügikäibe näitajate puhul paistab silma Bulgaaria büroo müügitulu kasv 54% võrreldes 2017. aasta esimese 6 kuuga ning 108%, kui võrrelda 2018. ja 2017. aasta II kvartalit.

### Kinnisvarabüroode müügikäibe vahendusest ja hindamisest

	6 kuud 2018	6 kuud 2017	Muutus %	II kvartal 2018	II kvartal 2017	Muutus %
EUR tuhandetes						
Eesti	960	841	14%	488	435	12%
Bulgaaria	545	354	54%	326	157	108%
<b>Kokku</b>	<b>1 505</b>	<b>1 195</b>	<b>26%</b>	<b>814</b>	<b>592</b>	<b>38%</b>

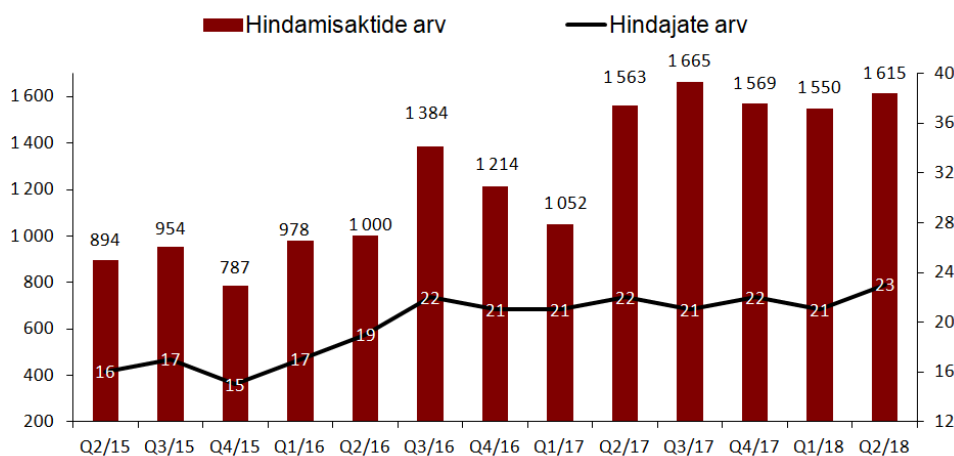
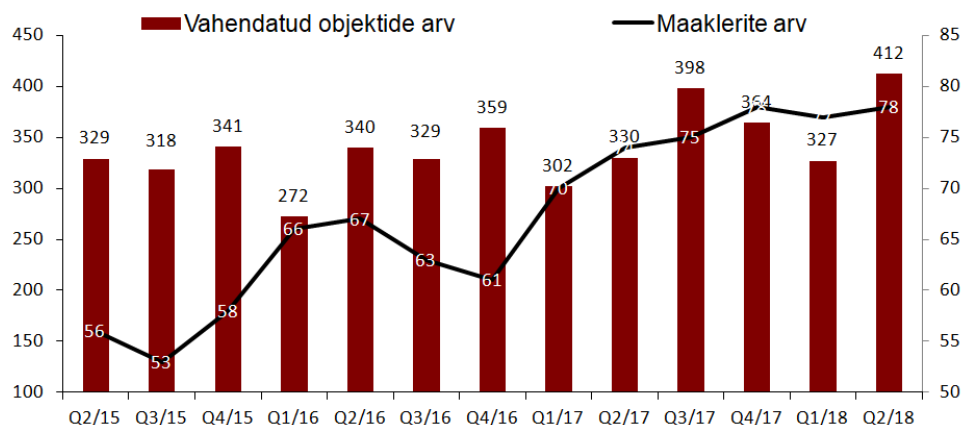
2018. aasta II kvartalis sai Eesti kinnisvarabüroo puhaskahjumit 57 tuhat eurot ja 6 kuuga 76 tuhat eurot (2017. aasta II kvartalis saadi puhaskahjumit 46 tuhat eurot ja 6 kuuga 108 tuhat eurot). Bulgaaria büroo teenis puhaskasumit II kvartalis 31 tuhat eurot ja 6 kuuga 21 tuhat eurot (2017. aasta II kvartalis 6 tuhat eurot ja 6 kuuga 41 tuhat eurot puhaskasumit).

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügikäibe oli 2018. aasta 6 kuuga 47 tuhat eurot, sellest 40 tuhat eurot oli kontsernisisene (2017. aasta 6 kuuga 63 tuhat eurot, sellest kontsernisisene 52 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2018. aasta 6 kuuga 86 tuhat eurot, sellest II kvartalis 44 tuhat eurot (2017. aastal 86 tuhat eurot 6 kuuga ja 47 tuhat eurot II kvartalis).

Teenindusdivisjoni maakler- ja hindamisteenuste tehingute ja töötajate arvu dünaamika viimasel kolmel aastal Eestis ja Bulgaarias kokku on toodud kahel järgmisel graafikul.



### Teenindusdivisjoni tehingumahud viimasel kolmel aastal



Teenindusdivisjonis hõivatud inimeste arv oli 30.06.2018 seisuga 126 inimest (31.12.2017: 118 inimest).

### ARENUSDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2018. aasta II kvartalis 368 tuhat eurot (II kvartal 2017: 406 tuhat eurot) ja 6 kuuga kokku 1 841 tuhat eurot (2017. aasta 6 kuud: 1 469 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük kontserni enda arendusprojektides moodustas II kvartalis 182 tuhat eurot ja 6 kuuga 1 492 tuhat eurot (2017. aasta II kvartal: 248 tuhat eurot ja 6 kuud: 1 186 tuhat eurot).

Muust arendusdivisjoni kontsernivälisest müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2018. aasta II kvartalis oli 128 tuhat eurot ja 6 kuuga 252 tuhat eurot (2017. aasta II kvartalis 120 tuhat eurot ja 6 kuuga 212 tuhat eurot). II kvartalis õnnestus välja rentida kõik kaubandus- ja kontoripinnad koos kaasnevate parkimiskohtadega.

Arendusdivisjoni ärikahjumiks kujunes 2018. aasta II kvartalis 181 tuhat eurot ja 6 kuuga 1 tuhat eurot, 2017. aasta II kvartalis oli arendusdivisjoni ärikahjum 29 tuhat eurot ja 6 kuuga 43 tuhat eurot.

Kasumlikkuse ja müügitulu näitajad olid 2018. aasta I kvartalis suuremad, kuna sellesse perioodi jäi Kodulahe I etapi projekti osade korterite müügi vormistamine. 125 korteri ja 5 äripinnaga maja valmis 2017. aasta III kvartalis. Vahearuanne avaldamise päevaks on müümata veel 3 korterit (millest üks on näidiskorter ning kahele on sõlmitud eelmüügi leping) ning 3 äripinda (neist kahele on sõlmitud üürileping).

2018. aasta II kvartalis algasid ehitustööd Kodulahe kvartali II etapis, kuhu tuleb 68 korteriga ja 1 äripinnaga hoone. Projekt on plaanis realiseerida 2019. aasta lõpus. Vahearuanne avaldamise päevaks on eelmüüdnud 36 korterit.

2018. a II kvartalis jätkusid ehitustööd Iztok Parkside projektis Sofias. Vahearuanne avaldamise päevaks on eelmüüdnud 42 korterit. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 67 korteriga (korterite müüdav pind 7 070 m<sup>2</sup>).

2018. a I kvartalis soetas kontsern Bulgaarias krundid kogupindalaga 5,3 ha Lozeni projektinime all ning sõlmis ka lepingu I etapi projekteerimistöödeks. II kvartalis projekteerimistööd jätkusid ning need peaksid lõppema IV kvartalis. Esimeses etapis on plaanis rajada ca 170 kodu (korterid ja eramud), kaubanduspinnad ja lasteaed.

Lätis oli 30.06.2018 seisuga müümata veel 5 Marsili elamukrunti, neist ühele on sõlmitud eelmüügileping. 2018. aasta 6 kuuga müüdi projektis üks elamukrunt.

30.06.2018 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 6 inimest, mis on üks enam kui 2017. aasta lõpus.

**Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 30.06.2018**

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S5/S6	-	7 350	23
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Korterid	S5/S6	-	1 501	16
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	Korterid	S4	2 470	7 070	67
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	-	8 156	5
Kodulahe I etapp	Lahepea tn 7, Tallinn	Korterid	S5/S6	6 102	572	6
Kodulahe II etapp	Lahepea tn 9, Tallinn	Korterid	S4	3 686	5 079	69
Kodulahe III-V etapp	Soodi 4, Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S3	10 578	<8 100>	<120>
Oa tn kortermajad	Oa tn, Tartu	Korterid	S3	4 146	1 950	30
Lehiku vaipelamu	Lehiku tee 21,23, Tallinn	Korterid	S3	5 915	<700>	<5>
Lozen I etapp	Lozen, Sofia lähedal	Korterid, majad	S3	47 450	<26 000>	<170>
Lozen II etapp	Lozen, Sofia lähedal	Korterid, majad	S1	63 350	<55 000>	<330>

Märkus: Tabelis toodud väärtused, mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojektil pole veel tegelikku ehitusõigust või ehitusprojekti. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdavaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku. Tabel ei anna täielikku ülevaadet kontserni maapangast.

**Projekti etappide kirjeldus**

S1: Kinnistu soetatud

S2: Ehitusõiguse menetlus

S3: Projekteerimine jm ettevalmistustööd

S4: Ehitus

S5: Turundus ja müük

S6: Kinnisvara haldus, rent

**INIMESED****Tasud**

Kontserni heaks töötavate inimeste arv oli 30.06.2018 seisuga 141 (31.12.2017 seisuga: 140). 2018. aasta 6 kuu tööjõukulu oli 1,4 miljonit eurot, sellest II kvartalis 0,7 miljonit eurot (2017. aasta samal perioodil vastavalt 1,1 ja 0,6 miljonit eurot).

Kontserni ematöötajate juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2018. aasta 6 kuuga 54 tuhat eurot, sellest II kvartalis 28 tuhat eurot (2017. aasta 6 kuuga ja II kvartalis vastavalt 62 tuhat ja 31 tuhat eurot).

**Juhatus ja nõukogu**

Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 22.10.2012 on Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild, kelle volitused kestavad kuni oktoobrini 2018.

Arco Vara AS-i nõukogu on 5-liikmeline. Alates 10. veebruarist 2015 kuuluvad nõukogusse Hillar-Peeter Luutsalu (nõukogu esimees), Allar Niinepuu, Rain Lõhmus, Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Kesksaik.

Arco Vara võtmeisikute kohta on rohkem infot ettevõtte veebilehel [www.arcorealestate.com](http://www.arcorealestate.com).

## AKTSIAD JA AKTSIONÄRID

### Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 8 998 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 30.06.2018 seisuga tasemel 1,27 eurot, 2017. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,52 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,52 eurot ja madalaim hind 1,26 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.06.2018 seisuga 11 429 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,97 (31.12.2017 seisuga vastavalt 9 891 tuhat eurot ning 1,01). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 30.06.2018 seisuga 11,73, 31.12.2017 seisuga 12,60.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2018. aasta 6 kuu ja kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

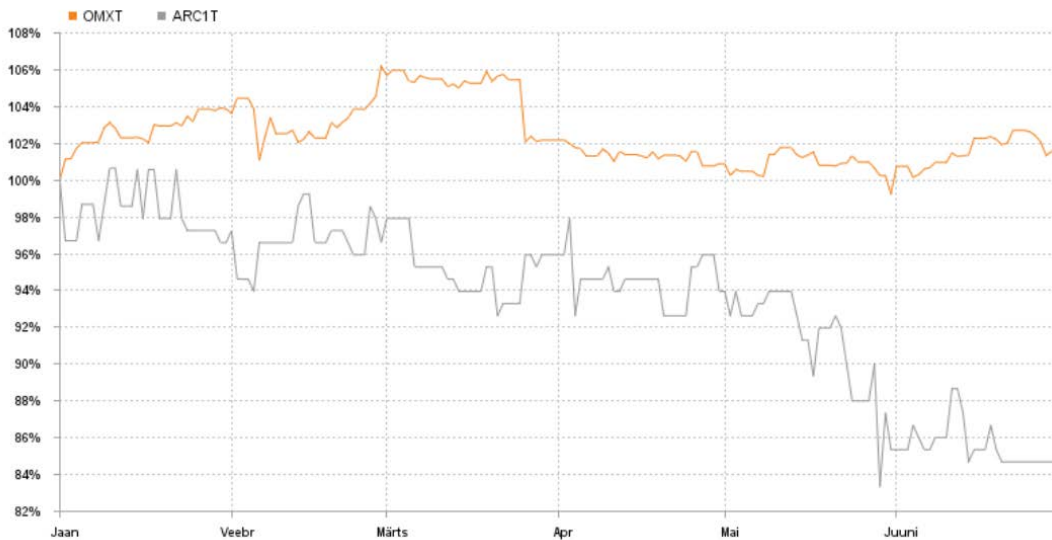
### Arco Vara aktsia kauplemissstatistika 2018. aasta 6 kuu jooksul



### Arco Vara aktsia kauplemissstatistika perioodil 30.06.2015 kuni 30.06.2018



### Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2018. aasta 6 kuu jooksul

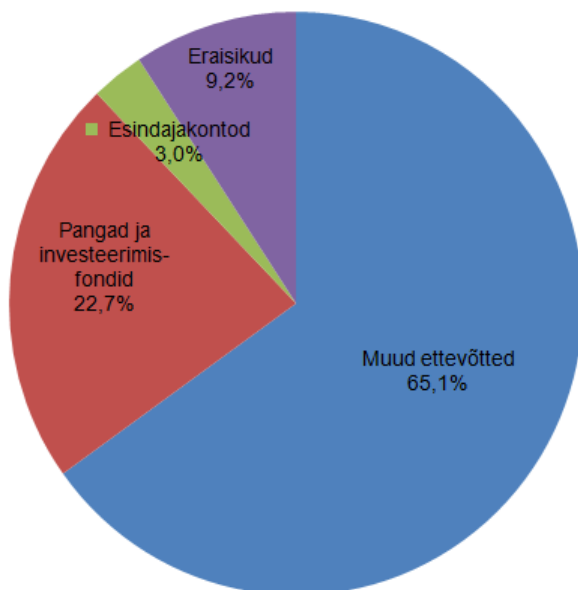


Indeks/aktsia	01.01.2018	30.06.2018	+/-%
OMX Tallinn	1 242,12	1 261,6	+1,57
ARC1T	1,51 EUR	1,28 EUR	-15,31

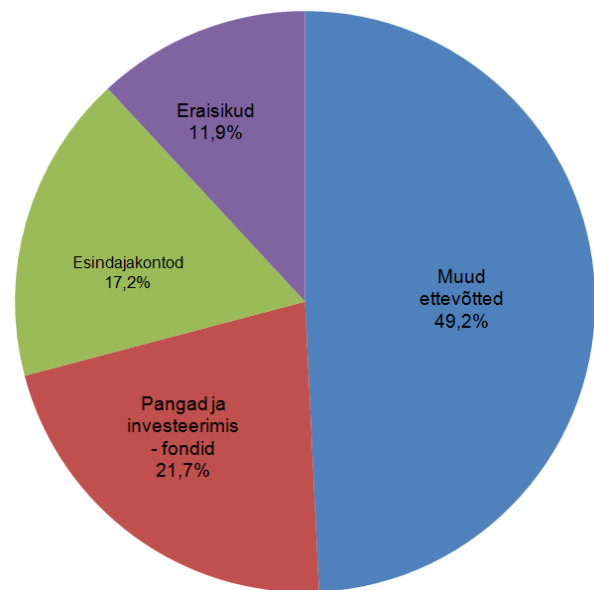
### Aksionäride struktuur

Arco Varal oli 30.06.2018 seisuga kokku 1 383 aktsionäri (31.12.2017 seisuga: 1 403), sealhulgas 1 193 eraisikust aktsionäri (31.12.2017 seisuga: 1 211), kes omasid kokku 9,2% osalust ettevõttes (31.12.2017 seisuga 11,9%). Kogu osaluse jaotus 30.06.2018 ja 31.12.2017 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 30.06.2018



Osaluse struktuur 31.12.2017



**Suuremad aktsionärid 30.06.2018**

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	2 517 405	28,0%
AS Lõhmus Holdings	850 000	9,4%
Baltplast AS	837 498	9,3%
LHV Pensionifond L	832 026	9,2%
Gamma Holding Investment OÜ	562 893	6,3%
LHV Pensionifond XL	365 619	4,1%
Firebird Republics Fund Ltd	356 428	4,0%
HM Investeeringud OÜ	330 505	3,7%
Firebird Avrora Fund, Ltd.	185 800	2,1%
Firebird Fund L.P.	150 522	1,7%
Teised aktsionärid	2 009 671	22,2%
<b>Kokku</b>	<b>8 998 367</b>	<b>100,0%</b>

**Juhatus ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 30.06.2018**

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatus liige/nõukogu liige	2 517 405	28,0%
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	850 000	9,4%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	369 259	4,1%
Kert Keskaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	206 371	2,3%
Steven Yaroslav Gorelik <sup>1</sup>	Nõukogu liige	0	-
<b>Kokku</b>		<b>3 943 035</b>	<b>43,8%</b>

<sup>1</sup> - Steven Yaroslav Gorelik on fondijuhina seotud Arco Vara osalust omava kolme investeerimisfondiga (Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Avrora Fund Ltd ja Firebird Fund L.P.), mis kokku omavad 692 750 Arco Vara aktsiat (kokku 7,7% osalus).

## JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2018. aasta II kvartali ja kuue kuu tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Tarmo Sild  
Arco Vara AS-i juhataja

9. august 2018

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE****KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE**

	Lisa	6 kuud 2018	6 kuud 2017	II kvartal 2018	II kvartal 2017
EUR tuhandetes					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		1 492	1 186	182	248
Müügitulu teenuste müügist		1 731	1 422	894	760
<b>Müügitulu kokku</b>	2,3	<b>3 223</b>	<b>2 608</b>	<b>1 076</b>	<b>1 008</b>
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-2 152	-1 933	-706	-682
<b>Brutokasum</b>		<b>1 071</b>	<b>675</b>	<b>370</b>	<b>326</b>
Muud äritulud		57	19	44	9
Turustuskulud	5	-263	-214	-127	-105
Üldhalduskulud	6	-996	-824	-479	-412
Muud ärikulud		-60	-26	-47	-18
Kasum tütarettevõtete müügist		15	0	0	0
<b>Äri kasum</b>		<b>-176</b>	<b>-370</b>	<b>-239</b>	<b>-200</b>
Finantstulud- ja kulud	7	-226	-272	-112	-157
<b>Puhaskasum</b>		<b>-402</b>	<b>-642</b>	<b>-351</b>	<b>-357</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>-402</b>	<b>-642</b>	<b>-351</b>	<b>-357</b>
<b>Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	8				
- tava-		-0,05	-0,10	-0,04	-0,05
- lahustatud		-0,04	-0,09	-0,04	-0,05

**KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

	Lisa	30.06.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 785	2 284
Nõuded ja ettemaksed	9	683	747
Varud	10	12 870	8 974
<b>Käibevara kokku</b>		<b>15 338</b>	<b>12 005</b>
Finantsinvesteeringud		50	34
Nõuded ja ettemaksed	9	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	11	11 685	11 299
Materiaalne põhivara		695	704
Immateriaalne põhivara		310	275
<b>Põhivara kokku</b>		<b>12 758</b>	<b>12 330</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>28 096</b>	<b>24 335</b>
Laenukohustused	12	1 550	1 871
Võlad ja saadud ettemaksed	13	2 074	2 507
Eraldised		39	38
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>3 663</b>	<b>4 416</b>
Laenukohustused	12	10 739	10 132
Võlad ja saadud ettemaksed		635	0
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>11 374</b>	<b>10 132</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>15 037</b>	<b>14 548</b>
Aktsiakapital		6 299	4 555
Ülekurs		2 285	292
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	134	134
Jaotamata kasum		2 330	2 795
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>13 059</b>	<b>9 787</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>28 096</b>	<b>24 335</b>



## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	6 kuud 2018	6 kuud 2017	II kvartal 2018	II kvartal 2017
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		5 407	3 641	2 461	1 602
Tasumised tarnijatele		-4 895	-6 271	-2 255	-3 909
Maksude tasumine ja makсутagastused (neto)		-355	102	-276	181
Väljamaksed töötajatele		-574	-460	-326	-248
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-23	12	-10	22
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-440</b>	<b>-2 976</b>	<b>-406</b>	<b>-2 352</b>
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-72	-48	-46	-33
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel	11	-340	-331	-38	-13
Laekumine tütarettevõtete müügist (neto)		41	0	0	0
Tasumised tütarettevõtte soetamisel		-2 939	0	0	0
Antud laenud		0	-7	0	-2
Muud tasumised investeerimistegevusest		-2	-8	7	-8
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-3 312</b>	<b>-394</b>	<b>-77</b>	<b>-56</b>
Saadud laenud	12	1 454	4 176	791	2 522
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-1 227	-339	-175	-168
Makstud intressid		-290	-451	-120	-218
Makstud dividendid		-90	-65	-90	-65
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud		3 737	0	0	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-331	-44	-7	-44
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>3 253</b>	<b>3 277</b>	<b>399</b>	<b>2 027</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-499</b>	<b>-93</b>	<b>-84</b>	<b>-381</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 284	845	1 869	1 133
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>-499</b>	<b>-93</b>	<b>-84</b>	<b>-381</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 785	752	1 785	752

**KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE**

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	<b>Omakapital kokku</b>
EUR tuhandetes						
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>4 555</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>52</b>	<b>2 075</b>	<b>8 985</b>
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-65	-65
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-642	-642
<b>Saldo 30.06.2017</b>	<b>4 555</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>52</b>	<b>1 368</b>	<b>8 278</b>
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>4 555</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>134</b>	<b>2 795</b>	<b>9 787</b>
Aktiikapitali suurendamine	1 744	1 993	0	0	0	3 737
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-90	-90
Tütarettevõtte müük	0	0	0	0	27	27
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-402	-402
<b>Saldo 30.06.2018</b>	<b>6 299</b>	<b>2 285</b>	<b>2 011</b>	<b>134</b>	<b>2 330</b>	<b>13 059</b>

## LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

### 1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2018. aasta II kvartali ja kuue kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2017 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruandega, mis on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kontserni raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

### 2. Segmendiaruanne

Kontserni ärisegmendid on:

- Arendus - kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkonna arendusprojektide teostamine, samuti investeringud renditulu teenimiseks;
- Teenindus - kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, majutus.

Kontserni segmentide vahelised tehingud on tehtud turuhinnas ning hinnastatud samadel põhimõtetel, mis kontsernivälised tehingud. Olulise osa segmentide vahelistest tehingutest annab teeninduse segment, mis müüb kontserni arenduse segmenti ettevõtetele eelkõige kinnisvara vahendusteenust.

#### Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Emaettevõte		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	6k 2018	6k 2017	6k 2018	6k 2017	6k 2018	6k 2017	6k 2018	6k 2017	6k 2018	6k 2017
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	1 784	1 420	1 430	1 186	9	2			3 223	2 608
<i>Muutus</i>	25,6%		20,6%						23,6%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	57	49	230	176			-287	-225	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>1 841</b>	<b>1 469</b>	<b>1 660</b>	<b>1 362</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>-287</b>	<b>-225</b>	<b>3 223</b>	<b>2 608</b>
<i>Muutus</i>	25,3%		21,9%							
<b>Ärikasum</b>	<b>-1</b>	<b>-43</b>	<b>-46</b>	<b>-57</b>	<b>-107</b>	<b>-270</b>	<b>-22</b>	<b>0</b>	<b>-176</b>	<b>-370</b>

Segment	Arendus		Teenindus		Emaettevõte		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	II kv 2018	II kv 2017	II kv 2018	II kv 2017	II kv 2018	II kv 2017	II kv 2018	II kv 2017	II kv 2018	II kv 2017
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	336	381	739	626	1	1			1 076	1 008
<i>Muutus</i>	-11,8%		18,1%						6,7%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	32	25	145	56			-177	-81	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>368</b>	<b>406</b>	<b>884</b>	<b>682</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-177</b>	<b>-81</b>	<b>1 076</b>	<b>1 008</b>
<i>Muutus</i>	-9,4%		29,6%							
<b>Ärikasum</b>	<b>-181</b>	<b>-29</b>	<b>-21</b>	<b>-45</b>	<b>-35</b>	<b>-124</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-239</b>	<b>-200</b>

#### Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes								
Varad	27 036	23 104	525	527	535	705	28 096	24 335
Kohustused	13 432	12 569	452	457	1 153	1 522	15 037	14 548

### 3. Müügitulu

	6 kuud 2018	6 kuud 2017	II kvartal 2018	II kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Enda kinnisvara müük	1 492	1 186	182	248
Kinnisvara vahendus ja hindamine	1 282	1 029	662	543
Kinnisvara rent	258	213	132	120
Majutusteenus	85	86	44	47
Haldusteenused	41	33	27	19
Muu müügitulu	65	61	29	31
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>3 223</b>	<b>2 608</b>	<b>1 076</b>	<b>1 008</b>

### 4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	6 kuud 2018	6 kuud 2017	II kvartal 2018	II kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus	-1 029	-1 067	-102	-240
Tööjõukulud	-834	-665	-452	-341
Haldustegevuse kulud	-196	-133	-99	-73
Sõidukite kulud	-24	-22	-13	-10
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-6	-5	-4	-3
Muud kulud	-63	-41	-36	-15
<b>Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku</b>	<b>-2 152</b>	<b>-1 933</b>	<b>-706</b>	<b>-682</b>

### 5. Turustuskulud

	6 kuud 2018	6 kuud 2017	II kvartal 2018	II kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-112	-88	-49	-44
Tööjõukulud	-54	-49	-26	-25
Vahendustasud	-19	-16	-7	-11
Turu-uuringud	-21	0	-15	0
Muud turunduskulud	-57	-61	-30	-25
<b>Turunduskulud kokku</b>	<b>-263</b>	<b>-214</b>	<b>-127</b>	<b>-105</b>

### 6. Üldhalduskulud

	6 kuud 2018	6 kuud 2017	II kvartal 2018	II kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-517	-432	-270	-222
Büroo tegevuskulud	-173	-127	-82	-61
IT kulud	-79	-90	-42	-47
Sisseostetud teenused	-94	-83	-28	-36
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-56	-46	-28	-23
Juriidiline teenindus	-45	-16	-13	-10
Sõidukite kulud	-15	-13	-9	-6
Muud kulud	-17	-17	-7	-7
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-996</b>	<b>-824</b>	<b>-479</b>	<b>-412</b>

## 7. Finantstulud ja -kulud

	6 kuud 2018	6 kuud 2017	II kvartal 2018	II kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-220	-228	-107	-113
Muud finantstulud ja -kulud	-6	-44	-5	-44
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>-226</b>	<b>-272</b>	<b>-112</b>	<b>-157</b>

## 8. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. 2018. aasta 6 kuu aktsiate arvu leidmisel on arvestatud, et aktsiaemissiooni käigus emiteeritud 2 491 355 aktsiat registreeriti Äriregistris 29.01.2018.

Lahustatud puhaskasumi leidmiseks võetakse arvesse kõik potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad.

30.05.2017 Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti 12 vahetusvõlakirja nimiväärtusega 500 eurot, mis annavad ettevõtte võtmetöötajatele õiguse 2020. aastal märkida kokku kuni 200 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia. Lihtaktsiate märkimise tingimusteks on võtmetöötaja lepingulise suhte kehtivus 2020. aastal ning kontserni puhaskasum perioodil 2017-2019 vähemalt 5,5 miljon eurot.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optsooniga seoses on moodustatud omakapitalis reserv summas 134 tuhat eurot. Vaata ka lisa 14.

	6 kuud 2018	6 kuud 2017	II kvartal 2018	II kvartal 2017
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	8 612 964	6 507 012	8 998 367	6 507 012
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	590 000	390 000	590 000	390 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	-402	-642	-351	-357
<b>Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>-0,05</b>	<b>-0,10</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,05</b>
<b>Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,09</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,05</b>

## 9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

### Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.06.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
<b>Nõuded ostjate vastu</b>		
Ostjate tasumata summad	91	192
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>91</b>	<b>192</b>
<b>Muud nõuded</b>		
Antud laenud	2	3
Muud lühiajalised nõuded	6	6
<b>Muud nõuded kokku</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
<b>Viitlaekumised</b>		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	185	163
Muud viitlaekumised	23	26
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>208</b>	<b>189</b>
Tehtud ettemaksed	376	357
<b>Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>683</b>	<b>747</b>

**Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed**

	30.06.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Tehtud ettemaksed	18	18
<b>Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

**10. Varud**

	30.06.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	12 863	8 963
Materjalid ja valmistoodang	7	11
<b>Varud kokku</b>	<b>12 870</b>	<b>8 974</b>

**Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud**

	2018	2017
EUR tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>8 963</b>	<b>14 571</b>
Arenduseks soetatud kinnistud	2 936	12
Kortermajade ehituskulu	1 622	4 351
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	75	229
Muud kapitaliseeritud kulud	296	166
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest (lisa 11)	0	10
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-1 029	-1 067
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni</b>	<b>12 863</b>	<b>18 272</b>

**11. Kinnisvarainvesteeringud**

	2018	2017
EUR tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>11 299</b>	<b>10 835</b>
Kapitaliseeritud arenduskulusid	49	30
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	33	0
Ümberklassifitseerimine varudesse (lisa 10)	0	-10
Kinnistute soetamine	304	300
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni</b>	<b>11 685</b>	<b>11 155</b>

**12. Intressi kandvad kohustused**

	30.06.2018			31.12.2017		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	11 233	500	10 733	10 625	500	10 125
Võlakirjad	806	800	6	1 127	1 120	7
Kapitalirendikohustused	0	0	0	1	1	0
Muud laenukohustused	250	250	0	250	250	0
Ettemaksed	110	0	110	265	265	0
<b>Kokku</b>	<b>12 399</b>	<b>1 550</b>	<b>10 849</b>	<b>12 268</b>	<b>2 136</b>	<b>10 132</b>

2018. aasta esimese 6 kuuga tasus kontsern laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 1 227 tuhat eurot (6 kuud 2017: 339 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 1 454 tuhat eurot (6 kuud 2017: 4 176 tuhat eurot). Laenukohustuste muutustele lisanduvad mitterahalised arveldused ning intressi kandvate ettemaksete muutused.

2018. aasta 6 kuuga on vähendatud järgmisi kohustusi:

- Piraeus pangale 658 tuhat eurot Madrid Blvd projekti pangalaenu;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 249 tuhat eurot;
- Arco Vara võlakirju 1 120 tuhat eurot (sealhulgas tasaarveldades uute võlakirjadega 800 tuhat).
- intressi kandvaid ettemakse 265 tuhat eurot.

2018. aasta 6 kuuga võttis kontsern järgmisi uusi kohustusi:

- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 454 tuhat eurot;
- Arco Vara võlakirju 800 tuhat eurot (tasaarveldades eelmiste võlakirjadega);
- intressi kandvaid ettemakse 110 tuhat eurot.

### 13. Võlad ja saadud ettemaksed

#### Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	30.06.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>632</b>	<b>261</b>
<b>Muud võlad</b>	<b>21</b>	<b>22</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	45	37
Ettevõtte tulumaks	14	30
Sotsiaalmaks	40	48
Üksikisiku tulumaks	29	27
Maamaks	73	70
Prügimaks	133	140
Muud maksuvõlad	3	15
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>337</b>	<b>367</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Võlad töövõtjatele	183	170
Intressivõlad	31	61
Muud viitvõlad	76	900
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>290</b>	<b>1 131</b>
<b>Saadud ettemaksed</b>		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	782	695
Tagatisdeposiidid	4	21
Muud ettemakstud tulud	8	10
<b>Saadud ettemaksed kokku</b>	<b>794</b>	<b>726</b>
<b>Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku</b>	<b>2 074</b>	<b>2 507</b>

#### Pikaajalised võlad

	30.06.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Tagatisrahad	2	0
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	633	0
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>635</b>	<b>0</b>

## 14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

- 1) Arco Vara AS-i juhataja ja nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle valitsevat mõju;
- 2) muud seotud osapooled: Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmed ning nende kontrolli all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle valitsevat mõju).

### Tehingud seotud osapooltega

	6 kuud 2018	6 kuud 2017
EUR tuhandetes		
<b>Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju</b>		
Ostetud teenused	18	41
Intressid tasumisele	0	9
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Müüdud teenused	1	2

### Saldod seotud osapooltega

	30.06.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
<b>Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju</b>		
Emiteeritud võlakirjad	0	100
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Emiteeritud võlakirjad	1	1

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestati 2018. aasta 6 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 54 tuhat eurot, sellest II kvartalis 28 tuhat eurot (2017. aasta 6 kuuga ja II kvartalis vastavalt 62 tuhat ja 31 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Oktoobrist 2012 Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhatuse liikme ametilepingus on lahkumistasu suurusks kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu. Septembris 2015 toimunud Arco Vara AS-i nõukogu koosoleku otsusega pikendati Tarmo Sild-i juhatuse liikme volitusi täiendavaks kolmeks aastaks, kuni oktoobrini 2018. Nõukogu liikmete tasustamise aluseid muudeti Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsuste põhjal 2013. aasta juulis ja täpsustati veebruaris 2015: nõukogu liikmed saavad tasu 500 eurot (netosumma) iga osaletud koosoleku kohta, kuid mitte rohkem kui 1000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine eelduseks on nõukogu koosoleku protokollil allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) kontserni võtmeisikutele aruandeperioodil arvestatud ja makstud ei ole.

30.05.2017 Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti 12 vahetusvõlakirja nimiväärtusega 500 eurot, mis annavad ettevõtte võtmetöötajatele õiguse 2020. aastal märkida kokku kuni 200 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia. Lihtaktsiate märkimise tingimusteks on võtmetöötaja lepingulise suhte kehtivus 2020. aastal ning kontserni puhaskasum perioodil 2017-2019 vähemalt 5,5 miljon eurot. Võtmetöötajate optiooni õiglase väärtuse hindamiseks kasutati Black-Scholes mudelit, mille kohaselt omakapitali reservi moodustatud ei ole.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti mais 2016. aastal vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses on moodustatud omakapitalis reserv summas 134 tuhat eurot. Vaata ka lisa 8.



## JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2018. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuande.

Raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Raamatupidamise vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS-i finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Arco Vara AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Tarmo Sild  
Arco Vara AS-i juhataja

9. august 2018